

Vikaveien 65, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Hisøy - Nyere, stor enebolig med
dypvannsbrygge og innredet sjøbu
- Dobbel garasje - 5 soverom - Sen
kveldssol**



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

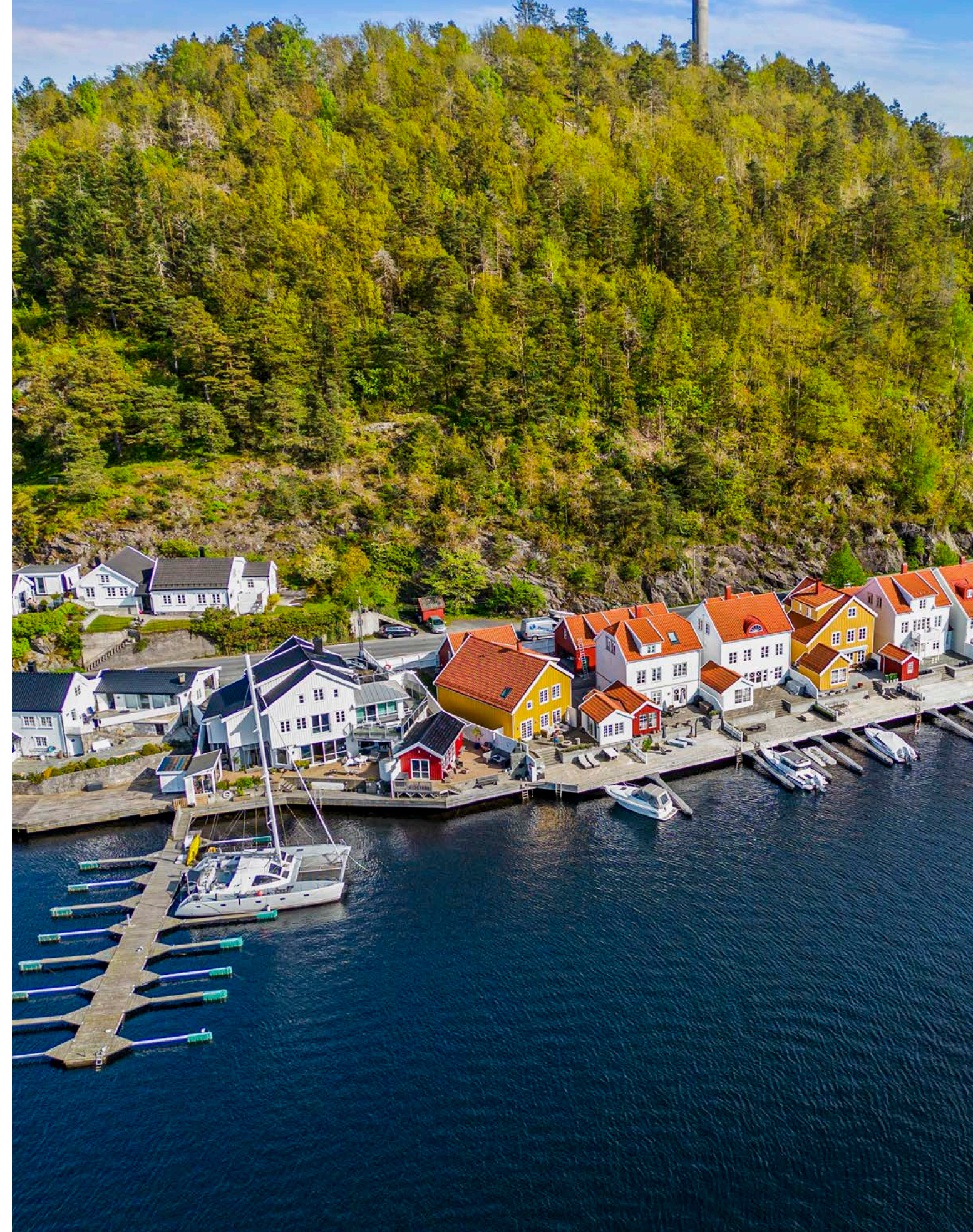
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 900 000,-
Omkostn.: Kr 441 640,-
Total ink omk.: Kr 17 341 640,-
Selger: Geir Nesland Nilsen
Christina Nesland Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total: 213/265 m²
Tomtstr.: 442.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1146
Gnr. 305, bnr. 1153

Oppdragsnr.: 1409240027

Hisøy - Nyere, stor enebolig med dypvannsbrygge og innredet sjøbu

Praktfullt beliggende enebolig på Guldsmedenga på Hisøy, mellom Strømbrua og Kolbjørnsvik. Området består av typisk sørlandsbebyggelse med trange gater og sjønær bebyggelse samt noe næringsvirksomhet med bl.a. Brygga Park og NOV like ved. Boligen ligger helt i vannkanten på opparbeidet tomt med egen, privat brygge og stor bryggeterrasse med gode solforhold, godt skjermet mot innsyn og vestvendt med sen kveldssol. Boligen ligger innerst i blindvei.

Meget stor, og innholdsrik, nyere enebolig, bygget i tradisjonell sørlandsstil og tegnet av arkitekt Bjørn Barexstein. Boligen går over 2 fulle etasjer hvorav deler av første etasjen også har en integrert dobbel garasje. Boligen har hele 5 soverom, 2 stuer, 2 bad og i tillegg er alle funksjoner beliggende på første plan for en enkel hverdag.



Innhold

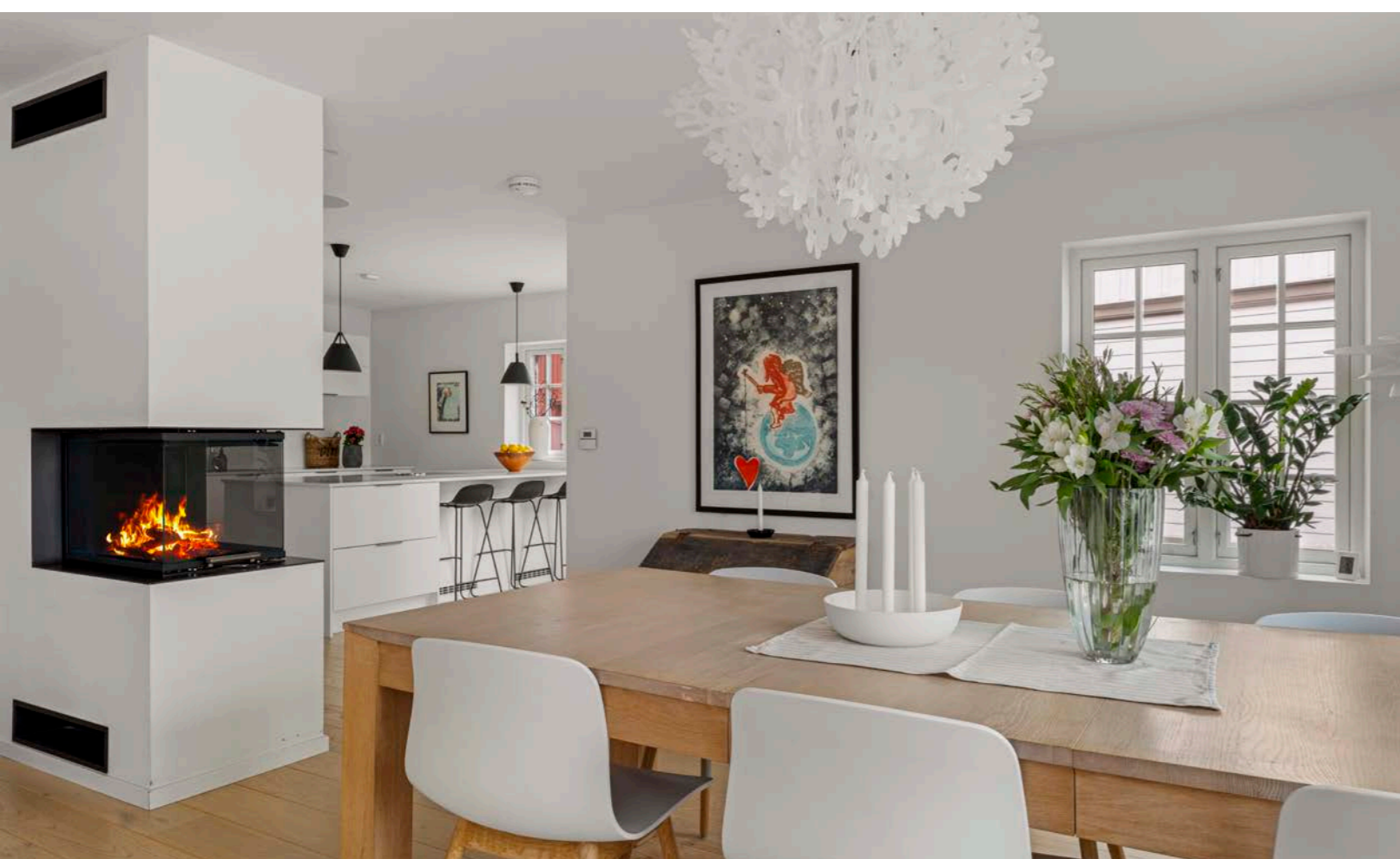
Velkommen	4
Bilder	10
Plantegninger	24
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Forbrukerinformasjon	97
Budskjema	98



Endetomt med stor brygeterrasse
samt dypvannsbrygge og tilhørende
strandlinje.

Velkommen inn









Velutstyrt kjøkken med alt av hvitevarer inkludert.





Delikat hovedbad med fliser til tak, dusjnise, badekar og spyletoalett fra Villeroy & Boch.



Eiendommen også en hyggelig sjøbod med foldedører mot den store uteplassen og innredet med kjøkken / stue og separat wc-rom.



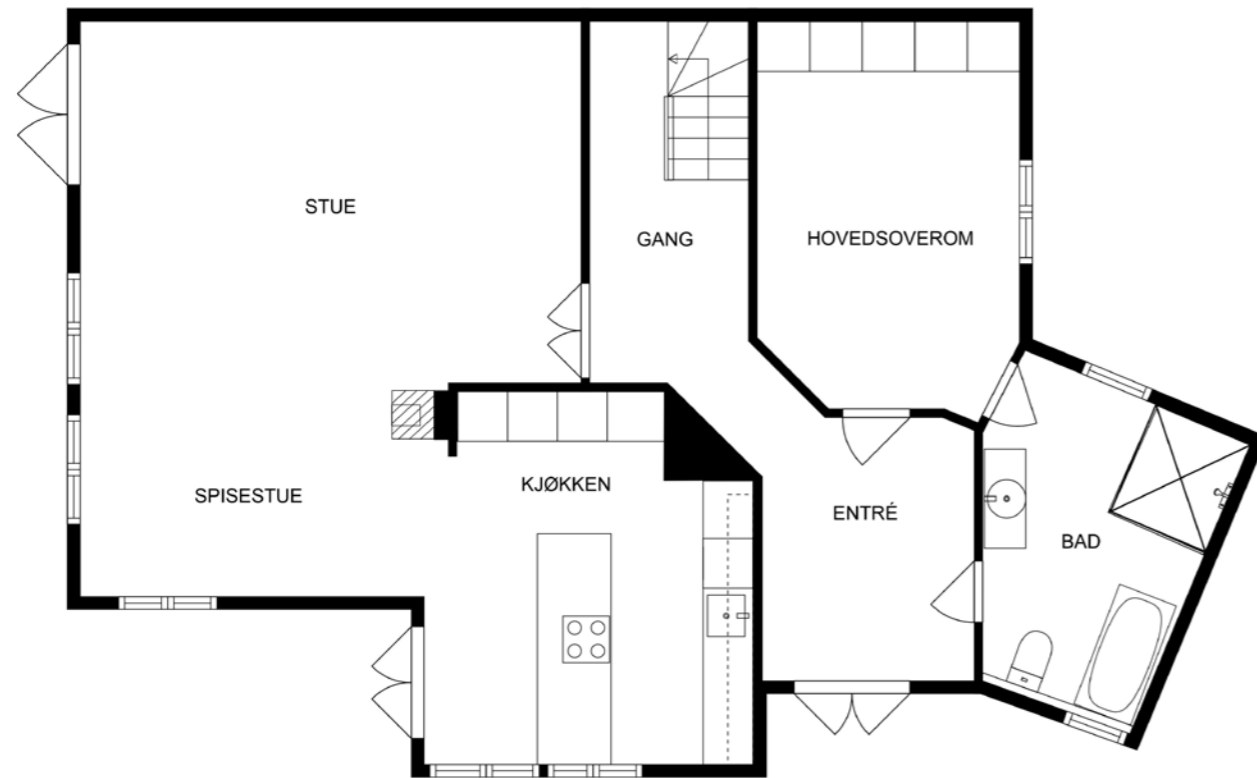


Boligen ligger helt i vannkanten på opparbeidet tomt med egen, privat brygge og stor bryggeterrasse med gode solforhold, godt skjermet mot innsyn og vestvendt med sen kveldssol. Boligen ligger innerst i blindvei.



Plantegning

1. etasje



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loftsetasjen er gjennomgående og har hele 4 soverom, en hyggelig loftstue med utsikt samt komplett bad. Innvendige overflater har ènstavs parkettgulv, pusset og malte vegger og tak. Det er downlights i flere tak.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 213 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 265 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.

BRA-e: 39 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 117 m² Stue, bad, gang, kott, 3 soverom.

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m² Stue, toalett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

442.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig endetomt med fin opparbeidelse og stor bryggeterrasse samt dypvannsbrygge og tilhørende strandlinje. Tomten er skjermet og tilbaketrukket og har sol fra tidlig til sent. Ved inngangsparti er det felles gårdstun og platting med belegningsstein med ekstra biloppstillingsplass samt brostein ved inngangspartiet.

Den store vestvendte terrassen er skjermet mot innsyn med levegg og sjøbod mot nabo. Her er opparbeidet med belegningsstein og brostein og

forstøtningsmur samt trapp ned til selve bryggen. Bryggen har uttrigger og plass til flere båter samt badetrapp.

Eiendommen har tinglyst del av realsameie felles for de 7 boligene (Vikaveien 53 til 65) bestående av adkomstvei samt felles søppelbod og teknisk rom med bl.a. varmeanlegg. Denne eiendommen betaler ca. kr. 1.000,- pr. måned i fellesutgifter til drift av fellesfunksjoner som inkluderer varmeanlegg, brøyting og renovasjon.

Beliggenhet

Praktfullt beliggende enebolig på Guldsmedenga på Hisøy, mellom Strømbrua og Kolbjørnsvik. Området består av typisk sørlandsbebyggelse med trange gater og sjønær bebyggelse samt noe næringsvirksomhet med bl.a. Brygga Park og NOV like ved. Boligen ligger helt i vannkanten på opparbeidet tomt med egen, privat brygge og stor bryggeterrasse med gode solforhold, godt skjermet mot innsyn og vestvendt med sen kveldssol. Boligen ligger innerst i blindvei.

Nordvestvendt beliggenhet langs sydøstre del av byfjorden i skjæringen mellom inneseilingen til Nidelva og indre byfjord. Her har man fritt utsyn til båttrafikken som går rundt Hisøy sommerstid. Fergeforbindelse til Arendal sentrum fra NOV (APL) bryggen i gangavstand fra eiendommene samt gangavstand til strømbrua med bussforbindelse.

Kolbjørnsvik med tilstøtende områder er en ekte sørlandsidyll med antikvarisk, bevaringsverdig og særpreget sørlandsbebyggelse. Her er trange gater og fredfulle omgivelser på tross av god nærhet til Arendal sentrum, som kun befinner seg et par minutters båttur unna. MF Kolbjørn har 3 avganger i

timen og er et viktig bindeledd mellom Hisøya og byen, samt et kulturelt innslag med sin over 100 år gamle historie. I området forøvrig finner man flere barnehager, og det er grei gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er flere kommunale bryggeanlegg i området, hvor det leies ut båtplasser på åremål. Moringen Pub er et populært innslag og samlingssted for lokalbefolkningen og har åpent hver fredag.

Adkomst

Fra Arendal til Hisøy, videre mot Kolbjørnsvik. Følg Vikaveien til Brygga Næringscenter på venstre side. Tomten ligger på venstre hånd etter Brygga næringscenter.

Bebyggelsen

Stor, frittliggende enebolig med egen brygge, dobbel garasje og innredet sjøbod.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse ved RV 420 ved Strømmen. Hyppig fergeforbindelse med rutebåten Kolbjørn fra Kolbjørnsvik og gullsmedenga ved NOV.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med integrert garasje og sjøbod med egen brygge, oppført i 2019. Oppført på fyllmasse med grunnmur av såle på mark og mur med

sementblokker på garasjedelen. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med teglstein. Frittliggende sjøbod med innredet rom, oppført på grunnmur av sementblokker og yttervegger i tre med stående kledning. Tak av typen saltak tekket med teglstein.

Boligen er oppført i.h.t. TEK 10 med bl.a. balansert ventilasjon, vannbåren varme og alle faseliteter.

Sammendrag selgers egenerklæring

- EI-kontroll/tilsyn i 2020 med godkjenning av anlegget.

- Mulig innføring av boplikt i området.

Innhold

Meget stor, og innholdsrik, nyere enebolig, bygget i tradisjonell sørlandsstil og tegnet av arkitekt Bjørn Barexstein. Boligen går over 2 fulle etasjer hvorav deler av første etasjen også har en integrert dobbel garasje. Boligen har hele 5 soverom, 2 stuer, 2 bad og i tillegg er alle hovedfunksjoner beliggende på første plan for en enkel hverdag med alt på én flate.

Innhold:

1. etasje: Entrè/hall, soverom, bad/wc. Stue / spisestue med utgang terrasse, brygge og sjøbod. Kjøkkenløsning med halvøy og spiseplass samt utgang terrasse og brygge.

2. etasje: Gang, repo/kontor/tv-krok, 4 soverom, loftstue, bad/wc, teknisk rom og kott/bod.

Dobbel garasje.

Sjøbod med stue/kjøkken og toalettrom.

Standard

Nyere enebolig med gjennomgående meget god standard, tidsriktig stil og utrykk kombinert med tradisjonell sørlandsstil. Boligen har en praktisk og lettvent planløsning med alle funksjoner på én flate samt en innholdsrik 2. etasje med ekstra stue og ytterligere 4 soverom og bad med wc og dusj.

På hovedplan har man en romslig hall med entrè, stort bad og tilliggende hovedsoverom. Romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang terrasse og brygge samt spisestue. Innvendige overflater har fliser på bad og i entrè, ellers ènstavs parkett på gulv. Vegger og tak er pusset og malt.

Kjøkkenet har stor innredning i hvit utførelse fra Strai med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer (Induksjonstopp med Bora løsning, 2 komfyrer inkl. dampovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøleskap). Det er integrerte høyttalere fra Sonos og downlights i tak.

Stue- og kjøkkenløsning er 3-delt med kjøkken og kjøkkenøy med utgang tomten, romslig spisestue og tv-avdeling som også har utgang terrasse og brygge.

Badet er fliselagt til tak med store gulv- og veggfliser, har dusjnische med glassvegg, badekar og vegghengt spyletoalett fra Geberit. Badet har servantinnredning og downlights i tak.

Loftsetasjen er gjennomgående og har hele 4 soverom, en hyggelig loftstue med utsikt samt komplett bad. Innvendige overflater har ènstavs parkettgulv, pusset og malte vegger og tak. Det er downlights i flere tak.

Badet er fliselagt til tak, har vegghengt toalett, dusjnische, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen også en hyggelig sjøbod med foldedører mot den store uteplassen og innredet med kjøkken / stue og separat wc-rom. Sjøboden har fliser på gulv, malt panel på vegger og i tak og enkel kjøkkeninnredning med mikrobølgeovn samt innlagt vann. Det er varmekabler i gulv på sjøboden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad i 1. etasje har ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell fra dør til slu er 10 og 15 mm (burde vært 25 mm).

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 02.05.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Dobbel garasje med bred port og portåpner. I tillegg er det biloppstillingsplasser på tomten. Det finnes også ytterligere gjesteparkering tilgjengelig i umiddelbar nærhet.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalet.

Polisenummer

1950405

Radonmåling

Boligen skal være bygget med radonsperre/duk i.h.t. byggeforskrift.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor

boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme fra felles energibrønn for boligene. Vannbåren varme i de fleste gulv i beboelsesrom samt bad- og vaskerom. Boligen har også balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er peis i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 900 000

Kommunale avgifter

Kr 21 700

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har installert vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 17 403

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 574 974

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 009 272

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig").

Eiendommens formuesverdi som sekundærbolig er beregnet ved bruk av Skatteetatens boligverdikalkulator. Det tas forbehold om eventuelle avvik som kan påvirke dette.

Andre utgifter

Eiendommen er endel av realsameie som knyttet til de 7 eneboligene Vikaveien 53 - 65 som har felles adkomstvei, søppelbod og varmeanlegg for vannbåren varme med energibrønn. Månedlige felleskostnader for oppvarming, brøyting og øvrige kostnader er ca. kr. 1.000,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1146 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1153 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/305/1146:

28.05.1997 - Dokumentnr: 3911 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2007 - Dokumentnr: 148772 - Erklæring/avtale Almenheten skal ha rett til ferdsel på den regulerte kyststien anlagt på denne eiendom
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2009 - Dokumentnr: 932054 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2012 - Dokumentnr: 62870 - Rettsbok

Sak 11-145275TVI-AUAG

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2017 - Dokumentnr: 648364 - Registrering av grunn

Denne matrikkelheten opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

01.01.2020 - Dokumentnr: 463763 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:1146

19.06.2017 - Dokumentnr: 648651 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1039

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2017 - Dokumentnr: 648651 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1039

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1997 - Dokumentnr: 3911 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2007 - Dokumentnr: 148772 - Erklæring/avtale

Almenheten skal ha rett til ferdsel på den regulerte kyststien anlagt på denne eiendom

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2009 - Dokumentnr: 932054 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2012 - Dokumentnr: 62870 - Rettsbok

Sak 11-145275TVI-AUAG

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2017 - Dokumentnr: 648364 - Registrering av grunn

Denne matrikkelheten opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

01.01.2020 - Dokumentnr: 463763 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:1146

19.06.2017 - Dokumentnr: 648651 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1039

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2017 - Dokumentnr: 648651 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:597

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1039

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.12.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2019

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Regulerings og arealplaner

Regulert område. Plan for Skarvedalen Hisøy vedtatt i kraft 27.11.2003. Formål: Bolig/forretning/kontor.

Bolig / næringsområde i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en del av kommunen med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet

ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Boplikten er ikke personlig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

422 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 16 900 000,00))

441 640,- (Omkostninger totalt)

17 341 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 441 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 0,7%

Tilrettelegging: 10.900,-

Grunnpakke: 18.750,-

Oppgjør: 4.750,-

Garantipremie: 3.800,

Søk eiendomsregister m.v.: 3.489,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

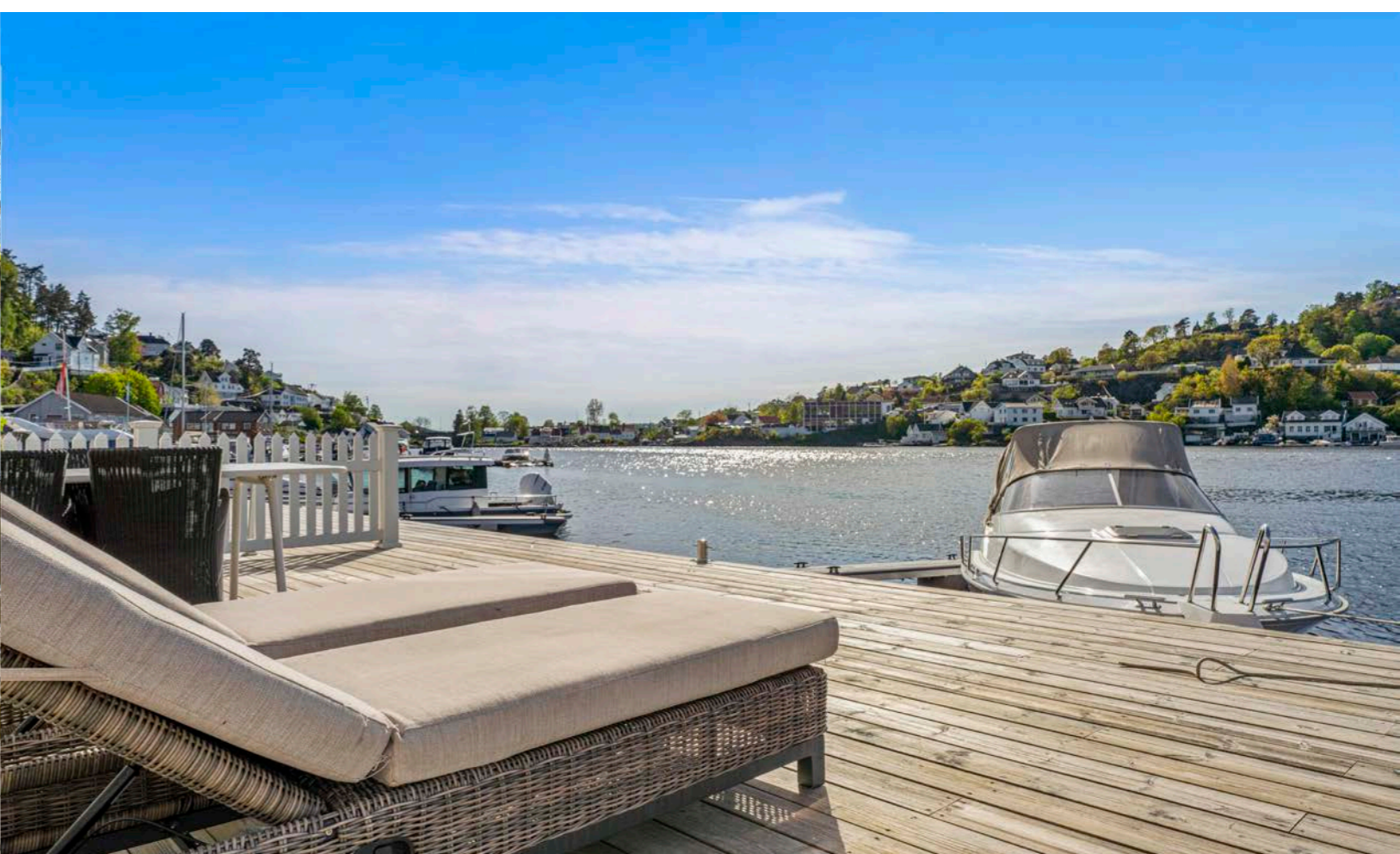
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

22.05.2024



Tilstandsrapport - NS 3600

Vikaveien 65
4816 Kolbjørnsvik
Gnr: 305 Bnr: 1146



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 274698
Opprettet: 27.04.2024
Utskrift: 02.05.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Vikaveien 65
4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 1146

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
- Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



Bygnings sakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningssmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Brygge er ikke inspisert.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
43 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget



Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
1 stk

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje og sjøbu med egen brygge beliggende på en attraktiv tomt.
Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun vanlig elde mht. alder.
Innvendig er det liten grad av bruksslitasje, her bør isolasjon på loft i skråtak festes.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Geir Nesland Nilsen
Christina Nesland Nilsen
Rekvirent dato: 18.04.2024



Besiktigelse

Til stede: Christina Nesland Nilsen
Takstmann Erik Sørensen
Besiktigelsesdato: 26.04.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	1146

Adresse: Vikaveien 65, 4816 Kolbjørnsvik

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Christina Nesland Nilsen
Geir Nesland Nilsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter
Egenerklæring.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 442,2
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med egen brygge.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2019

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	96	39		
2. etasje	117			
Sum:	213	39	0	0
Sum BRA:	252			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	Garasje.		
2. etasje	Stue, bad, mellomgang, kott, 3 soverom.			

Sjøbu

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		13		
Sum BRA:	13			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Stue, WC.		

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 252m².
P- rom = 209m².
S- rom = 43m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark til hovedboligen, kun mur med sementblokker på garasjedelen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger ved garasjen. Utvendig drenering får ingen innvirkning på selv boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut hvor den som er i skråtak bør festes for ikke å løsne i fra sperrer. Konstruksjonen er kun besikket i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein, undertak er med plater. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dører til sluk er 10mm og 15mm, burde vært 25mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdig attest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. vegg bak rør til dusjen er yttervegg/bærevegg.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 18mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdig attest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet og bunnen av vegg ved dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom membran og fliser uten konsekvenser.

Hulltaking er utført i fra mellomgang, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.



Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang 1. etasje er 4mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 3mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 5mm.

Høydeavvik i mellomgang 2. etasje er 3mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peis i 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i stål.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft hvor lufting er valgt lagt ute under stein.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Radonduk skal i følge ferdig attest være montert.



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gangen, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i gangen.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i mellomgang 2. etasje.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.



Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er med fliser.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein. Undertak består av plater.

Bygningen har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap montert i mellomgang 2. etasje på vegg vest.
Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	September 2020
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
TG er ut i fra standard.

Bilder



Sikringssskap.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 02.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Nesland Nilsen	Geir Nesland Nilsen
Gateadresse	
Vikaveien 65	
Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	1950405

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: CNN, GNN

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
Filer
[Godkjent 1046925-0-20200925111034.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Nesland Nilsen	4b5c40a467072dfb0e76c6 9c5abd2b9501edcda6	02.05.2024 16:23:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Nesland Nilsen	fd44e166b1e64fc91e7db9a5 4d9fec601dade8e7	02.05.2024 16:22:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240027

Document reference: 1409240027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	1146	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:	Vikaveien 65, 4816 Kolbjørnsvikk					Dato:	22.04.2024 GK	
Beregnet areal:	442,2 m ²							
Bygningstype:	Enebolig							
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt							
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA						

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger Finnes ikke
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 33 399,12

Herav eiendomsskatt pr år kr. 17 403,-

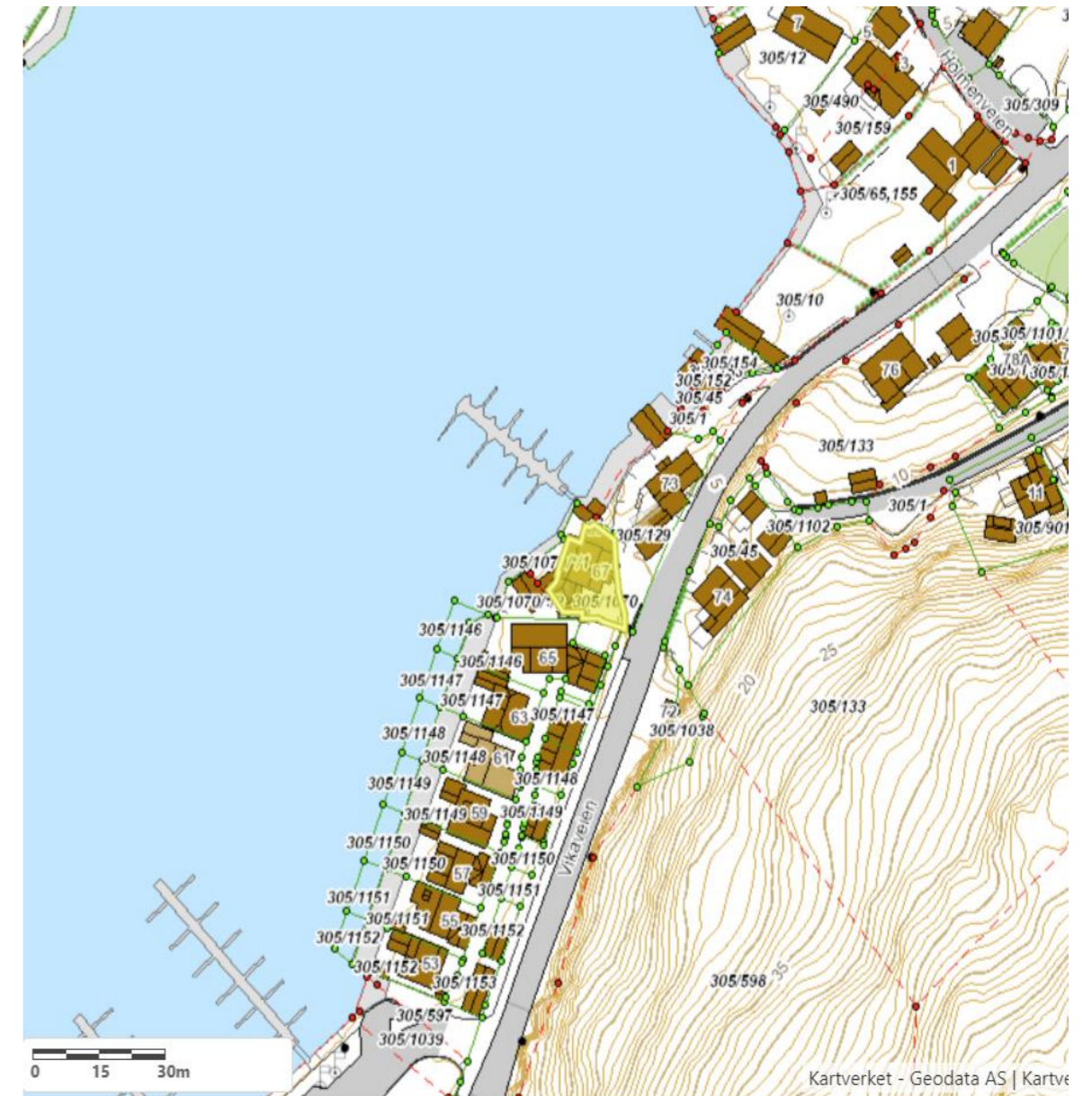
Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m³ pr år.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.


Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
		Usikre eiendomsgrenser




Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning - - - Avløp fellesledning - · - · Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning O Kum Planlagte vann- og avløpsanlegg 	



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring:	
	<ul style="list-style-type: none"> — Privat veg - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate — Kommunal veg - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate — Riks/fylkesveg - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate — Skogsbilveg — E-18 - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1146	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vikaveien 65				Dato:	19.04.2024 lgu	

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bolig/næring
Kp faresone 310; ras og skredfare

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1911r2/ 1911r2e1	Skarvedalen Hisøy <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.11.2003

Formål:

Bolig/forretning/kontor

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

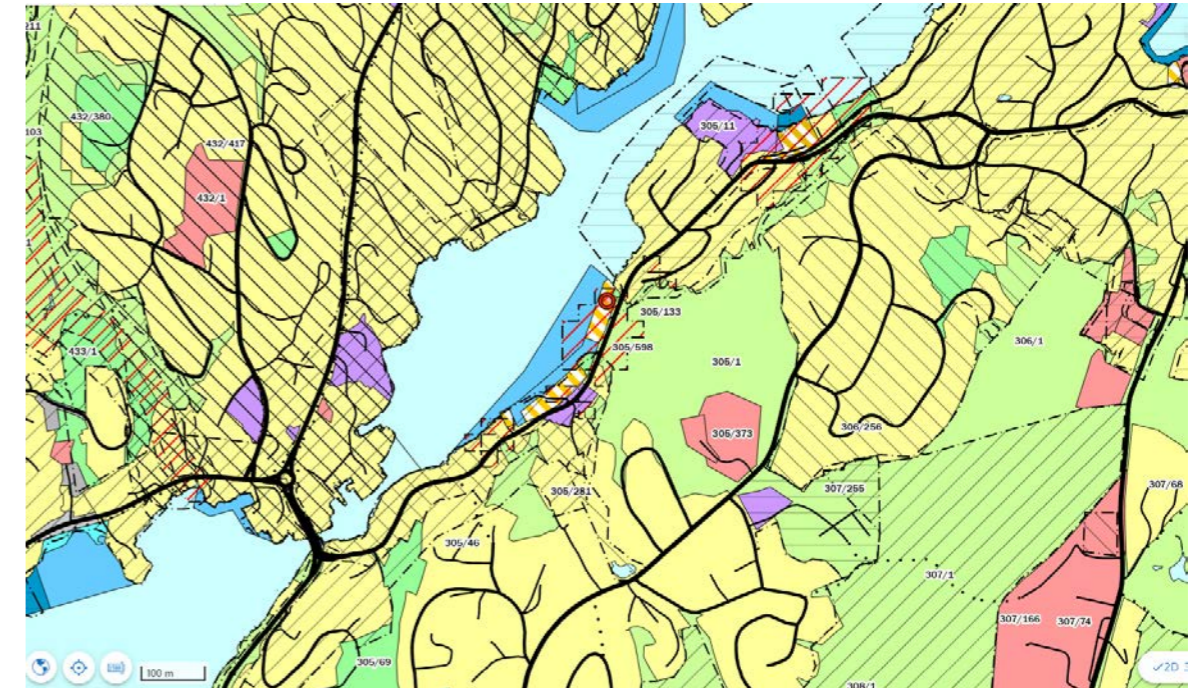


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

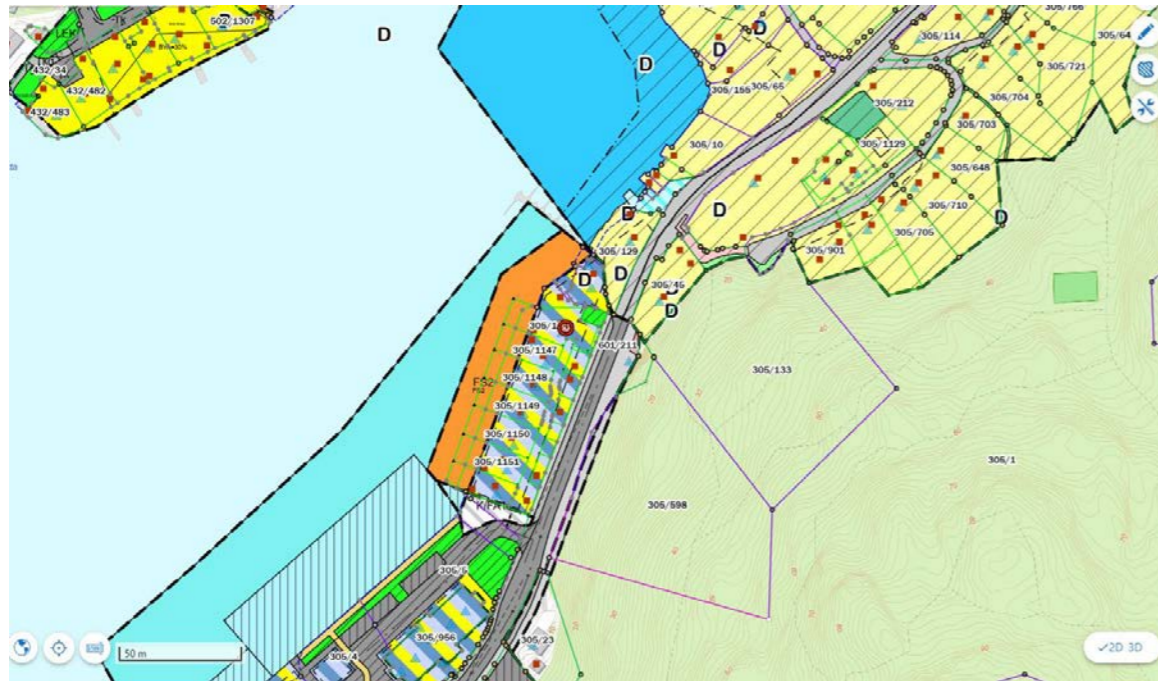


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

SKARVEDALEN, HISØY

Vedtatt i Arendal bystyre 27.11.03, sak 0146/03

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 20.10.02, sist endret 28.03.2017

Mindre vesentlig endring, vedtatt av Arendal driftsstyre: 08.06.2006, sak 190/06

Kort beskrivelse: Fortau langs Vikaveien og strandpromenaden gjennom Brygga næringsområde.

Mindre vesentlig endring, administrativt vedtak: 31.08.2016, sak 2016/5274

Kort beskrivelse: Området, benevnt FS2, har endret eierform fra felles småbåthavn til privat småbåtanlegg.

Endringen er gjort iht plan- og bygningsloven av 2008.

Mindre vesentlig endring, administrativt vedtak: 10.04.2017, sak 17/4661

Kort beskrivelse: Juridiske linjer for kjøreadkomst er tatt ut av området K/FA1 og erstattet med punktsymbol for avkjørsel. Bestemmelsenes pkt. 3.01 siste avsnitt er endret til 90 m² og garasje/carport tillates sammenbygd med hovedbygning.

§ 1

GENERELT.

1.01 Denne reguleringsplan med reguleringsbestemmelser erstatter i sin helhet tidligere egengodkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarvedalen, vedtatt 01.06.95.

Disse reguleringsbestemmelsene er revidert i forbindelse med søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, revidert den 08.12.05 og den 29.03.06.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Kontor/forretning/lager, N1 – N2.
- Kontor/forretning/lager/bolig, N/B1 – N/B4.

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei, TK1 – TK2.
- Trafikkområde i sjø, TS1.
- Fortau, TF1 – TF3.
- Annen veigrunn, TA1 – TA6.

Spesialområder

- Privat parkering, SP1 – SP4.
- Privat småbåtanlegg, SS1
- Teknisk virksomhet – Trafo, ST1.
- Teknisk virksomhet – Pumpestasjon, SP1.

Fellesområder

- Felles avkjørsel/parkering, FA1 – FA2.
- Felles lekeområde, FL1 – FL2.
- Felles småbåthavn, FS1 – FS2.
- Felles parkbelte, FB1 – FB2.

Kombinererte formål

- Annet spesialområde – kyststi/felles avkjørsel, K/FA1 – K/FA2.
- Annet spesialområde – kyststi/privat bryggeanlegg på land, K/SL1.

§ 2**FELLESBESTEMMELSER.**

- 2.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet.
- 2.02 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
- Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene m/ høydeangivelser, bygningenes møneretning, samt avkjørsel fra offentlig vei. Det skal også vises adkomst til hovedinngangsdører, forbindelser mellom ulike deler av bygningene, plassering av opparbeidet ute- og lagringsplass, levegger, avfallscontainere og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.
- 2.03 Bygningene, unntatt garasjer, skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.
- Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utformingen av bygningene.
- 2.04 Innenfor frisisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- Beplantning i frisisiktssonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.05 Deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy. Det må derfor utføres nødvendige skjermingstiltak slik at ikke anbefalt støygrense, avhengig av type virksomhet som etableres, overskrides. Skjermingstiltakene mot støy må følge søknad om tillatelse til tiltak. Skjermingstiltakene må være ferdigstilt samtidig med ferdigstillelsen av bygningen.
- 2.06 Planen omfatter utfyllinger i sjø for å utvide arealene. Før utfylling i sjø må sedimentene i området undersøkes for å se om utfylling og bruk av ferdig utfylt område kan medføre spredning av forurensede sedimenter. Slike undersøkelser må foretas som beskrevet i SFTs *Retningslinjer vedrørende mudring og dumping i marine områder*.
- Fylkesmannens miljøvernnavdeling skal ta stilling til både prøvetakingsprogram og analyseresultater før eventuelle utfyllingsarbeider kan igangsettes. Dersom sedimentene viser seg å være forurensede, må det i samråd med miljøvernnavdelingen gjennomføres tiltak for å hindre spredning av sedimentene.
- 2.07 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene, se § 6 (Fellesområder).

§ 3**BYGGEOMRÅDER.**

- 3.01 Innenfor områdene, N/B4 og N1, kan det bebygges innenfor byggegrensene som vist på plan. Innenfor områdene, N/B1 – N/B3 og N2, kan det tilbygges/påbygges innenfor byggegrensene som vist på plan. Tillatt utnyttelse i %BYA for de ulike områdene er vist på plankartet.

Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer pluss loft. Maks gesimshøyde er 7,0 m. Bygningene bygges med saltak, som eksisterende bygningsmasse, takvinkelen skal være mellom 30° og 40°. Det tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Intensjonen i illustrasjonsplanen, datert 20.10.02, skal legges til grunn ved utformingen av byggeområdene. Bygningene skal ha avstemt tak, fasadekledning og farger. Utenomhusområdene skal gis en parkmessig behandling.

Eksisterende bygninger innenfor byggeområdene som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke.

Innenfor byggeområdene kan arealutnyttelsen mellom kontor/forretning/lager og bolig tilpasses og oppdeles etter behov. Type virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Hovedtyngden av byggeområdene er imidlertid tiltenkt kontorvirksomhet kombinert med leiligheter.

Forretninger tillates kun etablert hvis virksomheten har lav publikumstilstrømming.

Ved etablering av ulike typer virksomheter/leiligheter innenfor planområdet skal Arendal kommunes vedtekter til Pbl § 69, vedrørende parkeringsdekning, legges til grunn.

Mindre bygninger innenfor området N/B4, som f eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 90 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra veigrense (TA3). Dette forutsetter at innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med fylkesveien eller vendt bort fra veien. Garasje/carport tillates sammenbygd med hovedbygning.

§ 4**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 4.01 Område TK1 er eksisterende fylkesvei 211, Vikaveien.
- Ansvarlig myndighet (Statens vegvesen) har planer for å utbedre veien gjennom planområdet. Disse tiltakene er tatt hensyn til ved utarbeidelsen av planen ved at det bl a er innregulert fortau, annen veigrunn og bussholdeplasser.
- 4.02 Område TK2 er eksisterende adkomstvei, sidevei til Vikaveien, til eksisterende bebyggelse.
- 4.03 Område TS1 reguleres til trafikkområde i sjø.
- Innenfor området kan det iverksettes fartsbegrensninger i henhold til regelverket i Havne- og farvannsloven og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø.
- 4.04 TF1 - TF3 er regulert til område for fortau.
- 4.05 TA1 – TA6 er regulert til område for annen veigrunn.
- TA2, TA3 og TA5 skal opparbeides til rabatter/grøntarealer. Drift og vedlikehold av disse områdene vil være Statens vegvesen sitt ansvar.

§ 5
SPELALOMRÅDER

5.01 SP1 – SP4 er regulert til områder for privat parkering.

Områdene SP1 og SP2 skal opparbeides til parkeringsplasser for brukere av småbåthavnen SS1. Området kan i tillegg benyttes til gjesteparkering for besøkende til planområdet. Områdene tillates ikke benyttet til båtopleg og lagring forøvrig.

Områdene SP3 og SP4 skal opparbeides til parkeringshus i to plan over terrengnivå. Det tillates takoverbygg over biloppstillingsplassene i øvre plan. Av- og påkjøringsrampene, som angitt på plankartet, må utrustes med varmekabler. I tillegg kan det i SP4 etableres et parkeringsplan under bakkenivå. Tillatt utnyttelse for parkeringshusene i %BYA = 90 %.

Mellom de to parkeringshusene kan det etableres en broforbindelse dersom myndighetskrav for øvrig kan imøtekommes.

Utbyggingen av parkeringshusene vil foregå parallelt med etablering av ulike typer virksomheter innenfor planområdet.

5.02 Område SS1 skal opparbeides til privat småbåtanlegg som vist på plan. Bryggene skal være av type flytebrygger. Endepunktene av flytebryggene skal belyses.

5.03 Område ST1 er eksisterende trafo og er i planen avsatt til spesialområde for teknisk virksomhet.

5.04 Område SP1 er eksisterende kommunal spillvannpumpestasjon og er i planen avsatt til spesialområde for teknisk virksomhet.

§ 6
FELLESOMRÅDER

6.01 Områdene FA1 – FA2 skal opparbeides til felles avkjørsel/parkering for planområdet som vist på plan. Ved utformingen av områdene må det tas hensyn til at det skal være mulig å kjøre for utrykningskjøretøyer, brøyteredskaper og avfallstransport. Områdene tillates ikke benyttet til båtopleg og lagring forøvrig.

Kryssingspunkt av kyststien mellom FA1 og FA2, må utformes og skiltes på en forsvarlig måte.

6.02 Områdene FL1 – FL2 skal opparbeides til lekeområder for barn. Det skal minimum monteres sandkasse og sittebenk. Områdene skal gjerdes inn.

Innenfor område FL1 skal det også tilrettelegges for ball-lek.

6.03 Områdene FS1 – FS2 skal opparbeides til felles småbåthavner som vist på plan.

Innenfor ovennevnte områder tillates ikke etablert flytebrygger. All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget, enten ved utsetting av moring eller ved montering av utriggere.

6.04 FB1 – FB2 er regulert til områder for felles parkbelte. Områdene tillates ikke benyttet til båtopleg og lagring forøvrig.

§ 7
KOMBINERTE FORMÅL

7.01 K/FA1 – K/FA2 er regulert til områder for kombinert bruk: annet spesialområde - kyststi og felles avkjørsel. Områdene er en del av kyststien (gjennom deler av planområdet) og kjøreareal for adkomst til byggeområdene N/B1 - N/B4 og N2. Kyststien skal være tilgjengelig for allmennheten.

K/FA2 skal stenges fysisk mot Fv 211, Vikaveien, slik at kjøretøyer ikke kan kjøre inn og ut.

7.02 K/SL1 er regulert til område for kombinert bruk: annet spesialområde - kyststi og privat bryggeanlegg (på land). Området er en del av kyststien (gjennom deler av planområdet) og bryggeanlegg for adkomst til småbåtanlegget SS1. Kyststien skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 8
REKKEFØLGEKRAV

8.01 Utbedring av TK1 samt opparbeidelse av TF1, TF2, TF3, TA2 og TA3 skal utføres av Statens vegvesen.

8.02 Ny avkjørsel, FA1, etableres som vist på plan før del av område N/B4 utbygges (gnr 305, bnr 597). Eksisterende avkjørsel til Fv 211 stenges fysisk av Statens vegvesen når ny avkjørsel er etablert.

8.03 Parkeringsdekningen internt i området avklares i forkant av etablering av nye virksomheter samt utvidelse av småbåtanlegget (SS1) innenfor planområdet. Utbyggingen av parkeringshusene (SP3 - SP4) vil derfor først påbegynnes når markparkeringen er fylt opp.

8.04 Område FL1 (lekeplass) skal opparbeides før det kan tillates etablert flere leiligheter innen planområdet.

8.05 Område FL2 (lekeplass) skal opparbeides før det kan tillates etablert leiligheter i N/B4.

Arendal, 27.11.2003

Roy Vindvik
saksbehandler



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 305
 Bruksnummer: 1146

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2024 kl. 15:49
 Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 19.06.2017
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 305 / 1146	442,2 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 7) i realsameie: 305 / 1153	409 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200171	NILSEN CHRISTINA NESLAND	H0101	Vikaveien 65 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		120471	NILSEN GEIR NESLAND		VIKAVEIEN 65 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478705	485555		383,3 m2	
2	Teig	Nei	6478712	485546		58,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 305/1146				
							Omnummerert fra:	0906 - 305/1146				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	02.06.2017 17/7012				0906spj	14.06.2017
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	0906 - 305/597	0	
			Berørt	0906 - 305/1146	0	
			Berørt	0906 - 305/1147	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	02.06.2017 17/7012				0906spj	14.06.2017
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	0906 - 305/597	0	
			Berørt	0906 - 305/1070/0/2	0	
			Berørt	0906 - 305/1146	0	

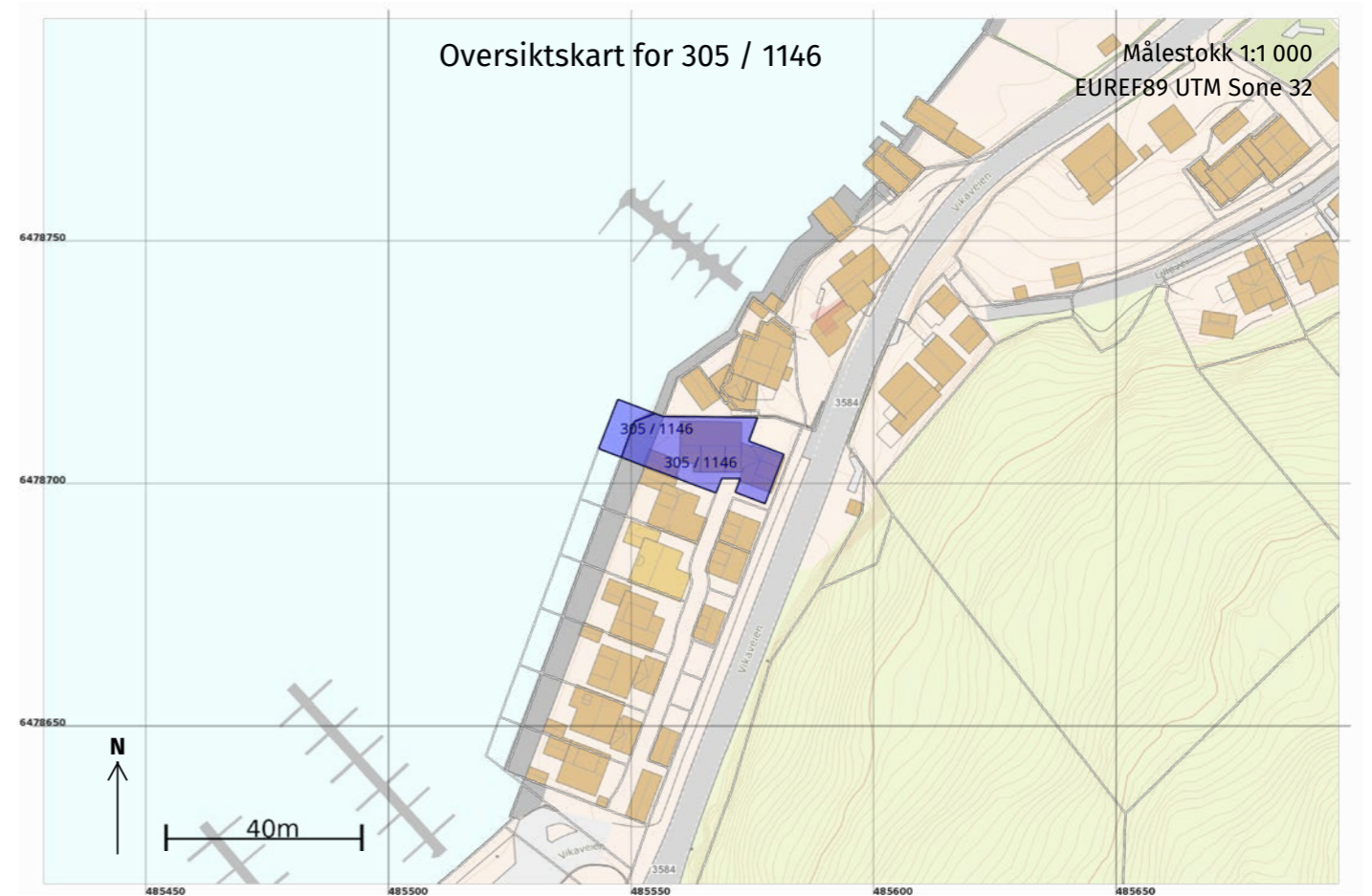
Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vikaveien	31400	65		Grunnkrets: 3101 Kolbjørnsvik Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6478706	485568	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

22.04.2024 15:49

Side 6 av 14



22.04.2024 15:49

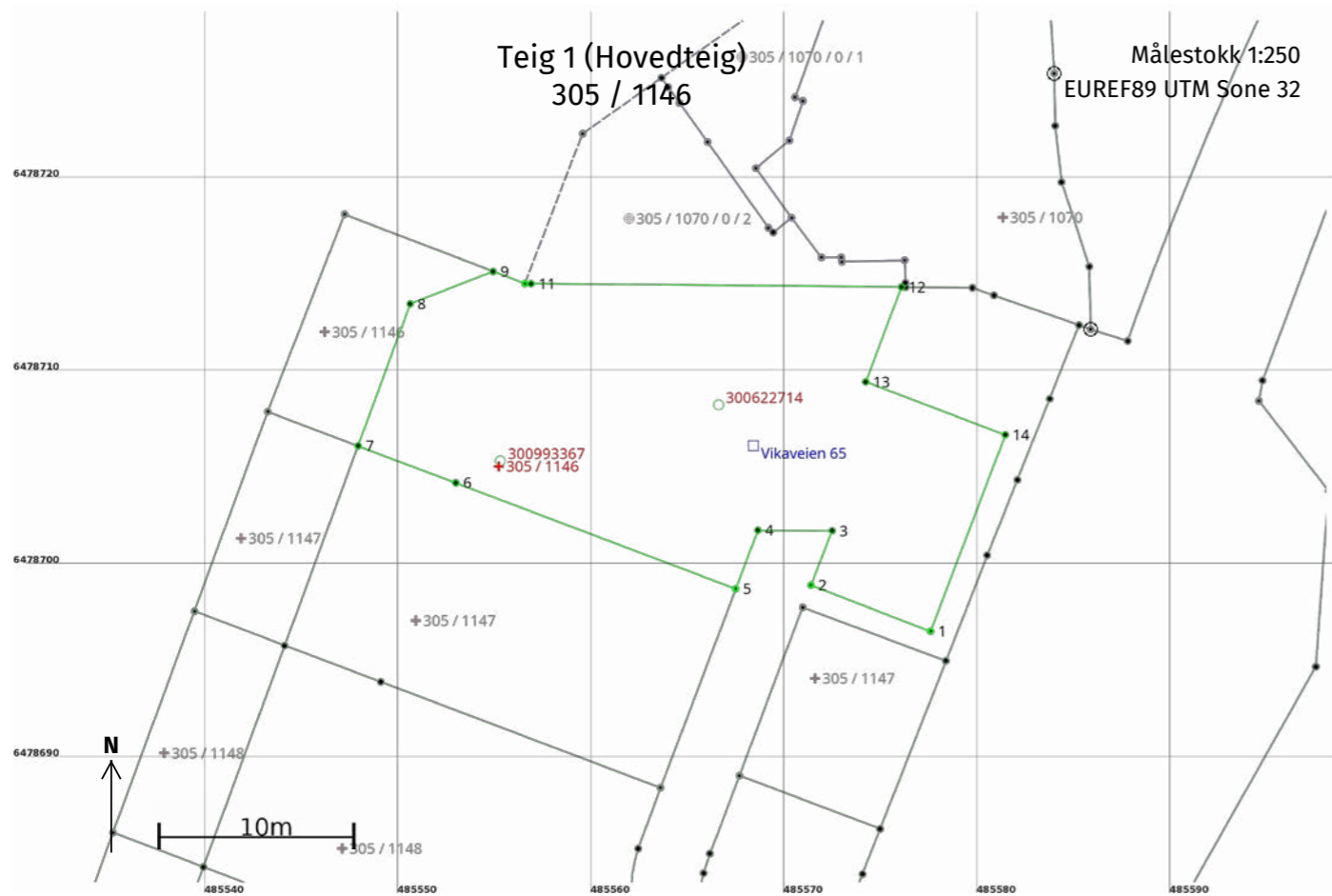
Side 9 av 14



STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

v/ Jon Halvor Lindset

Dato: 18.12.2019
Vår ref: 17/542-40
Deres ref:
Saksbeh.: Jostein Aasbø



22.04.2024 15:49

Side 10 av 14

Endring av tillatelse og ferdigattest - 305/597, Vikaveien - oppføring av boliger

Tiltakshaver: STRANDLINJEN AS, Vikaveien 29, 4817 HIS
Søker: STÆRK & CO AS, Havnegaten 1, 4836 ARENDAL
Tiltakstype/-art:

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Følgeskriv	12.12.19	12.12.19
Søknad om endring av gitt tillatelse.	12.12.19	12.12.19
Søknad om ferdigattest	12.12.19	12.12.19
Gjennomføringsplan, versjon 9	12.12.19	12.12.19
Erklæring om ansvarsrett fra [foretak]	12.12.19	12.12.19
Sluttrapport med avfallsplan for nybygg	12.12.19	12.12.19

VEDTAK:

Kommunen endrer tidligere gitt tillatelse av 15.5.2017 slik at bolig (over grunnmur), sjøbod og garasje på tomt 2 (nå gnr/bnr 305/1147) utgår.

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 4 296,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Saken gjelder:

Det er mottatt søknad om endring av tidligere gitt tillatelse av 15.5.2017. Endringen går ut på at bolig (over grunnmur) på eiendom benevnt "tomt 2" samt tilhørende garasje og sjøbod tas ut av tiltaket, for så bli å bli omsøkt særskilt, hvilket allerede er gjort. (jf søknad journalført 13.12.19 i sak 19/15988).

Kommunens vurdering:

Kommunen har ikke noe å bemerke til søknadene.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: STRANDLINJEN AS

10/1-6

Side 2

Vikaveien 65

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Vesttheibakken Linje 103	8 min 🚶 0.5 km
🚶 Arendal stasjon Linje R50	7 min 🚶 4.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	49 min 🚶

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 🚶 3.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hisøy skole - Arendal Kommune	23 min 🚶
🚗 Barnevern og Forebyggende - Arenda..	24 min 🚶

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

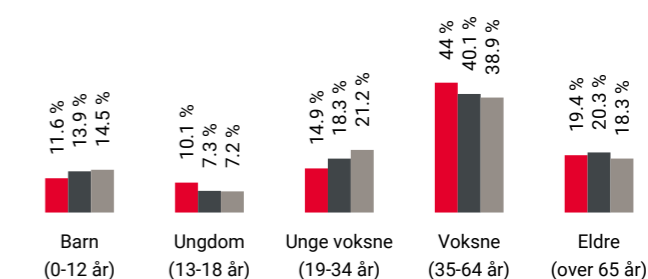
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Strømmen barnehage (1-5 år) 44 barn	17 min 🚶 1.3 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 18 barn	22 min 🚶 1.6 km
Portveien His (1-5 år) 32 barn	28 min 🚶 1.9 km


Dagligvare

Joker Hisøy	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Coop Extra Maxis	24 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

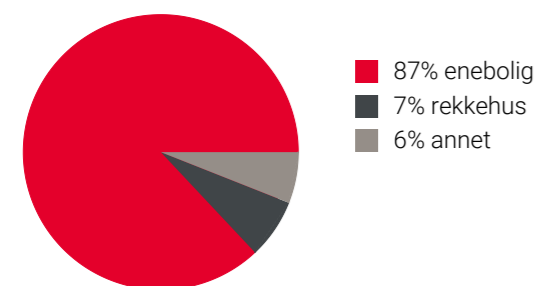
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Gullsmedenga ballbane 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Skovlyst aktivitetsområde 18 min 
Ballspill 1.1 km
-  Arendal Sport og Fitnesscenter 6 min 
-  Aktiv Trening Arendal 6 min 

Boligmasse







«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

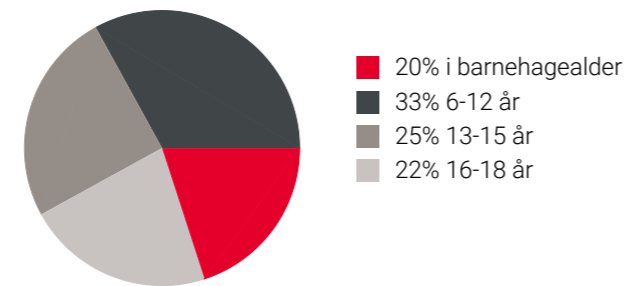
Sitat fra en lokalkjent



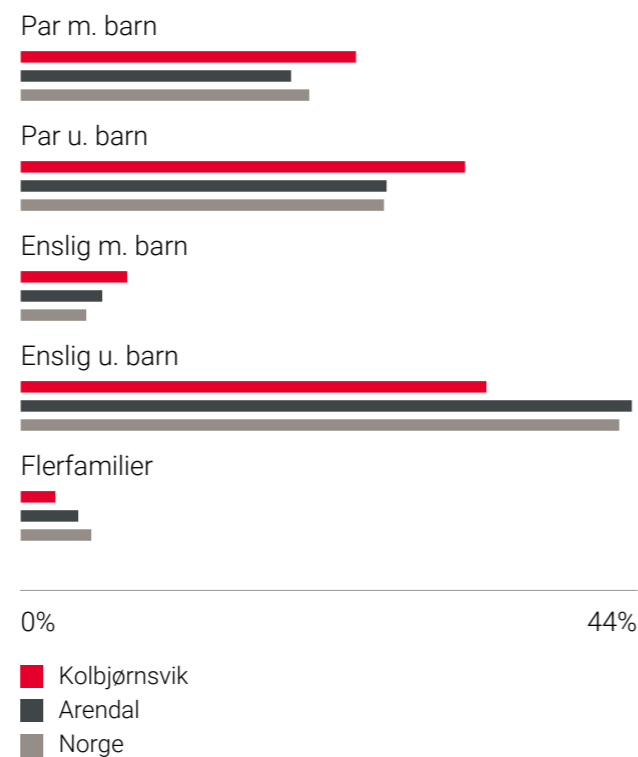
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 24 min 
-  Vitusapotek Maxis 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

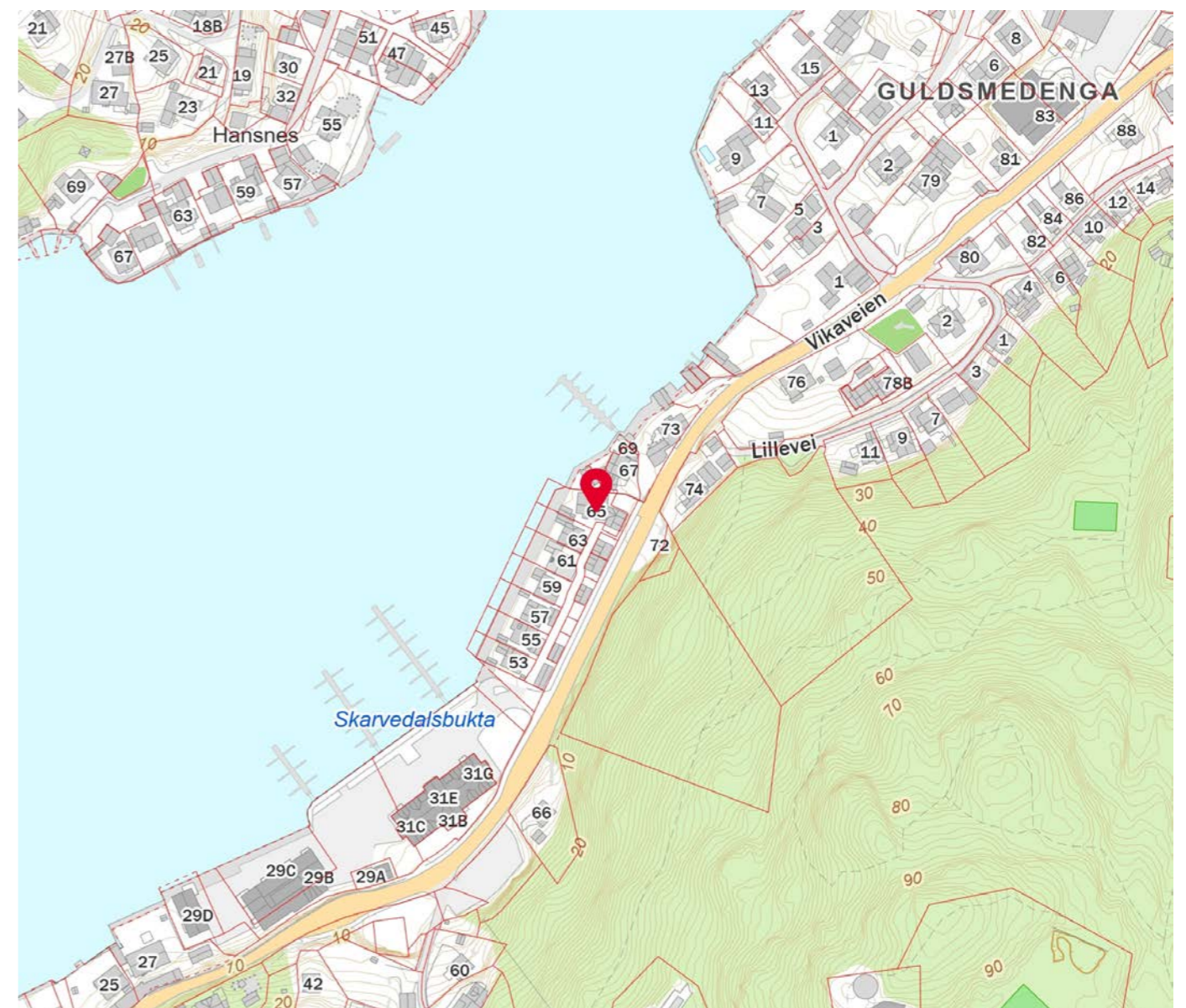
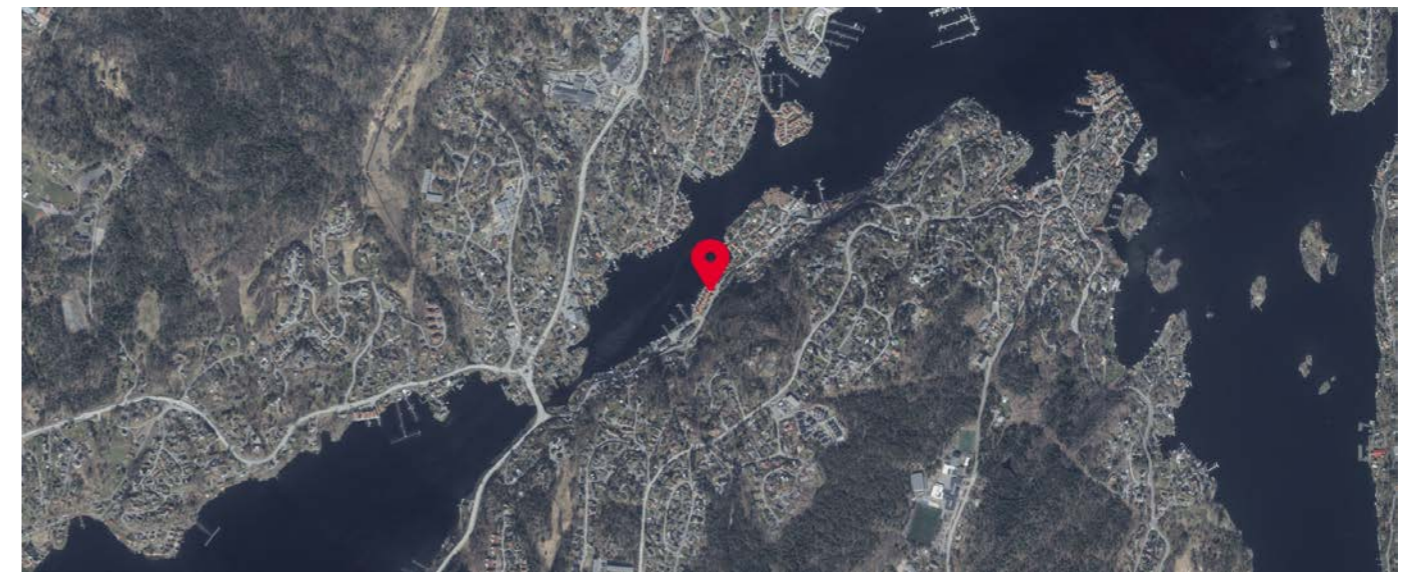


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vikaveien 65
4816 KOLBJØRNSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer: 1409240027

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon